

プラネーション 高槻別所中の町
重要事項説明書(案)

11号地

《買主》

● 様

● 様

《売主》

大林新星和不動産株式会社

重要事項説明書【建売住宅用】

年 月 日

後記不動産について、宅地建物取引業法第35条及び第35条の2の規定に基づき、宅地建物取引士証を提示のうえ次のとおり説明します。この内容は重要ですので、十分ご理解いただきますようお願いいたします。

取引の種類<売買>

取引の態様<売主>

商号又は名称 大林新星和不動産株式会社
代表者の氏名 代表取締役社長 矢野 忠賢
主たる事務所 東京都港区港南二丁目15番1号
従たる事務所 大阪府大阪市中央区本町一丁目8番12号
大林新星和不動産株式会社 大阪支店
取締役大阪支店長 吉原 正浩
免許証番号 国土交通大臣(16)第312号
免許年月日 令和4年7月19日

説明をする宅地	氏名	Ⓜ
建物取引士	登録番号	
業務に従事する事務所		

お取引に関する相談窓口

売買物件の表示

分譲地名	プラネシオン高槻別所中の町		区画番号	11号地
	所在・地番	地目	地積	持分
大阪府高槻市別所中の町109番36	宅地	173.52 m ² (登記簿面積)	1分の1	
物件	所在地	大阪府高槻市別所中の町109番36		
	構造	木造 軸組工法 2階建	※建築確認申請による [建築確認番号]	
	種類	居宅		
	建築面積	71.79 m ²	第トラス23-2421号 令和6年3月4日	
	床面積	120.23 m ² [1階66.41 m ² ・2階53.82 m ²]		
付帯設備	給排水設備・換気設備・電気配線等設備・外構・植栽・その他建物付帯設備			
住居表示	大阪府高槻市別所中の町18番1号			
取引後の権利の種類	所有権			
売買代金	金 74,980,000 円也 (内消費税相当額 金 3,150,000円也)			
手付金	金 円也			
備考	本物件の土地は登記簿面積での売買とし、買主が後日測量した結果、上記記載の面積と差異が生じた場合でも、売買代金等の精算は行いません。			

1. 分譲後の本物件の権利形態および登記

権利形態	宅地部分：所有権 建物部分：所有権
分譲後の登記	<p>本物件引渡し後、次の登記を行います。なお、登記手続については売主が指定する土地家屋調査士および司法書士に委任していただきます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の登記 建物引渡し時に、買主名義で建物の登記を行います。 2. 所有権移転登記 本物件の引渡しが可能となり、売買代金全額をお支払いいただいた後、買主の名義で土地の所有権移転登記を行います。

2. 登記簿に記載された事項

所有権に関する事項 (甲区)		所有権にかかる権利 に関する事項 (甲区)	所有権以外の権利に 関する事項 (乙区)
土地	所有者 東京都港区港南二丁目15番1号 大林新星和不動産株式会社	なし	なし
建物	未登記 ※買主名義で表題、保存登記をしていただきます。	_____	_____
備考：			

3. 第三者による占有に関する事項

本物件には第三者による占有はありません。

4. 法令に基づく制限の概要〔制限の内容等については添付の重要事項説明書補足資料をご参照下さい〕

(1) 都市計画法に基づく制限

区 域 区 分	都市計画区域・市街化区域 「既に市街地を形成している区域及び概ね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」と規定されており、用途地域が定められています。建築は可能ですが、建築できる建物の具体的な用途等は、定められた用途地域に従い建築基準法により規制されます。
地 区 計 画	建築物の用途、建築物の高さの最高制限、敷地面積の最低限度、壁面位置、形態意匠、垣柵の構造、建築物の緑化率の最低制限等の規制が設けられています。 本物件で建築行為等を行う場合は、工事着手の30日前までに、都市計画法第58条の2第1項に基づき、高槻市長への届出が必要です。
都 市 計 画 道 路	有（都市計画道路「真上安満線」計画決定時期：昭和44年4月24日）

(2) 建築基準法に基づく制限

用 途 地 域	第一種住居地域
建 蔽 率	60%
容 積 率	200%
地 域 ・ 地 区 ・ 街 区	準防火地域
高 さ の 制 限	道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制
外 壁 の 後 退 距 離	なし
私 道 の 変 更 又 は 廃 止 制 限	なし
敷地面積の最低限度の規制	最低敷地面積の制限なし。
かき又はさくの構造の制限	なし
工 作 物 の 制 限	なし
そ の 他	基本緑化率 宅地面積のうち空地の面積の概ね20%以上(高槻市民間施設緑化指針より)
敷地と道路との関係	※【添付資料13. 「建物図面（平面図）」参照】

		接道方位	接道距離	※ 種 別	幅 員	舗 装
		(イ)	1	北	約 9.82 m	B
接 面 道 路	2	隅切部(北)	約 3.42 m	B	約 6.2 m	アスファルト舗装
	3	西	約 11.12 m	B	約 13.2 m	アスファルト舗装
	4	隅切部(南)	約 1.25 m	B	約 6.0 m	アスファルト舗装
	5	南	約 11.70 m	B	約 6.0 m	アスファルト舗装
	※接道方位、幅員、接道距離につきましては、【添付資料5. 「地積測量図」参照】					
(補足資料参照)	※	種別欄の符号の説明	A.法42条1項1号道路 B. 法42条1項2号道路 C. 法42条1項3号道路 D.法42条1項4号道路 E.位置指定道路(法42条1項5号道路) F. 法42条2項道路 G.法定外道路			
路 地 状 敷	(ロ)	路地状部分の長さ	m	(見取図)		
		路地状部分の幅員	m			
	(敷地延長の制限)	特にありません				
(ハ)	再建築の可否	可能				

(3) (1)(2)以外の法令に基づく制限 (当住宅地は7に該当します)

3	古都保存特別措置法	17	流通業務市街地の整備に関する法律	34	都市の低炭素化促進に関する法律	53	国土利用計画法
4	都市緑地法	18	都市再開発法	35	水防法	54	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
5	生産緑地法	19	幹線道路の沿道の整備に関する法律	36	下水道法	55	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6	特定空港周辺特別措置法	20	集落地域整備法	37	河川法	56	土壌汚染対策法
7	景観法	21	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	38	特定都市河川浸水被害対策法	57	都市再生特別措置法
8	土地区画整理法			39	海岸法	58	地域再生法
9	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	22	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	40	津波防災地域づくりに関する法律	59	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
				41	砂防法		
10	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配備に関する法律	23	港湾法	42	地すべり等防止法	60	災害対策基本法
		24	住宅地区改良法	43	急傾斜地法	61	東日本大震災復興特別区域法
11	被災市街地復興特別措置法	25	公有地拡大推進に関する法律	44	土砂災害防止対策推進法	62	大規模災害からの復興に関する法律
12	新住宅市街地開発法	26	農地法	45	森林法	63	重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律
13	新都市基盤整備法	27	宅地造成及等規制法	46	森林経営管理法		
14	旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律	28	マンション建替え等の円滑化に関する法律	47	道路法		
		29	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	48	踏切道改良促進法		
15	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	30	都市公園法	49	全国新幹線鉄道整備法		
		31	自然公園法	50	土地収用法		
16	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	32	首都圏近郊緑地保全法	51	文化財保護法		
		33	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	52	航空法		

【制限の概要】

7 景観法について

本物件は、景観法に基づく景観計画区域内に存します。本物件が存する区域において、高さが15mを超又は、建築面積が1,001㎡を超える建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修復若しくは模様替又は色彩の変更等の行為を行う場合は、あらかじめ市長に届出なければなりません。また、届出の内容を変更しようとするときは、あらかじめ市長に届出なければなりません。

16 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律について

近郊整備地区区域において、工業団地造成事業の予定区域を定めた造成された製造工業等の敷地（造成工業敷地）には、近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律第34条第1項の制限がかかりますが、大阪府内には該当区域がありません。

(4) 法令による許可・認可

確認済証番号	第トラス23-2421号 (令和6年3月4日)
検査済証番号	第トラス23-2421号 (令和6年9月19日)
開発行為許可通知書	高都審第682号 (令和5年7月28日)
開発行為変更許可通知書	高都審第682-2号 (令和5年11月20日)
開発行為に関する工事の検査済証	高都審第682-3号 (令和5年12月22日)

5. 私道負担に関する事項

本物件には、私道負担はございません。

6. 造成宅地防災区域に関する事項

本物件は、造成宅地防災区域ではございません。

7. 土砂災害警戒区域に関する事項

本物件は、土砂災害警戒区域ではございません。

8. 津波災害警戒区域内に関する事項

本物件は、津波災害警戒区域ではございません。

9. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地・建物の所在地に関する事項

水害ハザードマップの有無	洪水(外水)		雨水出水(内水)		高潮	
	(有)	無	有	(無)	有	(無)
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地等	添付資料14. 「高槻市ハザードマップ」参照 ※添付の雨水出水(内水はん濫)ハザードマップは、水防法に基づくものではありません。 ※高槻市では、高潮浸水想定区域の指定はありません。					

10. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき) (該当する・該当しないので、説明を省略します。)

建物状況調査の実施の有無(1年以内の実施のもの)	有	無
建物状況調査の結果の概要		

11. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存の建物のとき)

(該当する・該当しないので説明を省略します。)

書類の種類等	保存の状況	
確認の申請書および添付書類並びに確認済証(新築時のもの)	有	無
検査済証(新築時のもの)	有	無
増改築等を行った建物である場合		
確認の申請書および添付書類並びに確認済証(増改築時のもの)	有	無
検査済証(増改築時のもの)	有	無
建物状況調査を実施した住宅である場合		
建物状況調査報告書(1年以内のものに限らない)	有	無
建築基準法第12条に規定される定期調査報告書、定期検査報告書(昇降機等)の有無	無(本物件は対象外です)	
既存住宅性能評価(建設)を受けた住宅である場合		
既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)	有	無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した場合の地震に対する安全性に関する書類の有無	無(本物件は左記の建物に該当しません)	

12. 石綿使用調査の内容

本物件については、石綿の使用調査の必要がなく、調査をしておりません。

13. 耐震診断の内容

本物件については新築につき、耐震診断はしておりません。

14. 住宅性能評価に関する事項

本物件は、住宅性能評価を受けておりません。

15. 未完成物件に関する事項

本物件は完成物件となります。

敷地および建物の工事完了時における形状、構造その他国土交通省令で定める事項

敷地	現状完成済
建物	現状完成済
備考	完成区画については現況を優先いたします。

16. 飲料水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

飲用水	供給元	高槻市水道部 072 - 674 - 7904
	施設の整備状況	配管済。引込口径20mm。前面道路配管口径150mm お引渡し後、使用申込により使用可能
	施設整備および利用の特別負担の有無	無
電気	供給元	関西電力株式会社 0800 - 777 - 8810
	施設の整備状況	お引渡し後、使用申込により使用可能
	施設整備および利用の特別負担の有無	無
ガス	供給元	無
	施設の整備状況	使用不可。※ガス引込管につきましては、本物件敷地境界までとなっており敷地内には引き込まれておりません。
	施設整備および利用の特別負担の有無	無
排水	方式	公共下水道（合流方式） 雨水・汚水については最終升より下水道本管へ放流
	施設整備および利用の特別負担の有無	無

※上記供給施設の整備状況を変更される場合、供給元と協議の上、それに要する費用はお客様負担で行っていただきます。

※平成28年4月より電力の小売り自由化により買主の負担において電力小売事業者の選択をすることが可能です。

17. 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び目的

金 銭 の 授 受 の 目 的	支 払 時 期	金 額 等
手 付 金	売 買 契 約 締 結 時	<p>売買契約締結時に、手付金として標記記載金額をお支払い頂きます。</p> <p>売買残代金支払いの際、売買代金の一部または諸費用に充当します。なお、万一契約に至らなかった場合、当該金員は利息をつけず買主に返還いたします。</p>
印 紙 代 (不 動 産 売 買 契 約 書 貼 付 用)	売 買 契 約 締 結 時	<p>売買代金（消費税等除く）に応じて印紙代を売主、買主折半で、ご負担いただきます。</p> <p>売買代金が5,000万円超1億円以下の場合 30,000円印紙（15,000円負担）</p>
住 宅 ロ ー ン 事 務 手 数 料	引 渡 時 ま で に	<p>売主代理人に対して金80,000円（別途消費税）をお支払いいただきます。</p>
登 記 費 用	引 渡 時 ま で に	<p>土地・建物の登記、抵当権設定登記費用は、登記名義人如何に拘らず全て買主負担とし、売主指定の司法書士・土地家屋調査士へ費用をお支払いいただきます。</p>
印 紙 代 (金 銭 消 費 貸 借 契 約 書 貼 付 用)	引 渡 時 ま で に	<p>売主が斡旋する住宅ローン（フラット35を含む）を利用する場合、必要な印紙代をご負担いただきます。</p>
固 定 資 産 税 ・ 都 市 計 画 税 精 算 金 (概 算)	引 渡 時 ま で に	<p>【添付資料9. 「諸費用概算表」参照】</p> <p>※固定資産税・都市計画税精算金に関しては次の点にご留意下さい。</p> <p>①4月1日を起算日とさせていただきます。</p> <p>②無利息にてお預りさせていただきます。</p> <p>③引渡し後に納税金額が確定する場合は引渡し時に概算額をお支払いいただき、納税金額が確定後、精算を行うことと致します。</p> <p>④精算金は譲渡対価とみなされ、建物にかかる固定資産税等相当額については、あわせて消費税等相当額をご負担いただきます。</p>
借 入 に 伴 う 費 用 (実 費)	引 渡 時 ま で に	<p>①住宅ローン事務手数料 斡旋金融機関の定める事務手数料をお支払い頂きます。</p> <p>②住宅ローン保証料 斡旋金融機関の定める保証料をお支払い頂きます。</p> <p>③適合証明書作成費用 フラット35申込をご希望される場合、適合証明書作成費用をお支払い頂きます。</p> <p>④火災保険料等 売主の指定する火災保険・地震保険等の加入をお勧めしております。</p> <p>詳しくは担当者にお問合わせください。</p>
備 考	<p>売買契約に付帯する覚書及び確約書類等がある場合は、別途印紙代を買主負担においてお支払い頂きます。</p>	

18. 売買代金等のお支払いについて

売買代金の全部または一部（手付金を含む。）ならびに本物件にかかる諸費用のお支払いについて、あらかじめ次の事項をご了承下さい。

- (1) 買主が手付金相当額を売買契約締結前にお振込みいただいた場合、手付金相当額は、売買契約締結時まで預かり金とさせていただきます、売買契約締結時に手付金に充当させていただきます。万一、手付金相当額をお振込み後、売買契約締結に至らなかった場合には、当該手付金相当額は無利息にてご返金させていただきます。
- (2) 買主は、残代金（諸経費を含む。）を売買物件のお引渡しまでに、お振込みいただきます。

19. 契約の解除に関する事項

- (1) 手付解除
※添付資料2 売買契約書 第2条の通りです。
- (2) 契約不適合責任による解除
※添付資料2 売買契約書 第12条の通りです。
- (3) 契約不適合責任を除く契約違反による解除
※添付資料2 売買契約書 第17条の通りです。
- (4) 融資利用の特例による解除
※添付資料2 売買契約書 第19条の通りです。
- (5) 引渡し前の滅失・毀損の場合の解除
※添付資料2 売買契約書 第14条の通りです。
- (6) 反社会的勢力の排除条項による解除
※添付資料2 売買契約書 第23条の通りです。

20. 違約金および遅延損害金に関する事項

- (1) 売買契約が売主または買主の違約により解除された場合、違約者は相手方に対し売買代金の20%相当額を違約金として支払わなければなりません。
- (2) 買主は売買契約に基づき売主に支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、年利14.6%（年365日の日割計算）の割合による遅延損害金を支払わなければなりません。

21. 手付金等の保全措置の概要

保全の方式	保証委託契約
保全措置を行う機関	不動産信用保証株式会社 東京都港区赤坂二丁目17番47号 赤坂霞山ビル5階 TEL：03-5562-7180
未完成物件の場合：宅地建物取引業法第41条の規定により手付金等が売買代金の5/100かつ1,000万円以下の場合、保全措置は講じません。	
完成物件の場合：宅地建物取引業法第41条の2の規定により手付金等が売買代金の10/100かつ、1,000万円以下の場合、保全措置は講じません。	

2.2. 支払金又は預り金の保全措置の概要

売買に伴う手付金等以外の支払金、または、預り金についての保全措置は特に講じません。

2.3. 営業保証金の供託所等に関する説明

(売主：大林新星和不動産株式会社)

営業保証金の弁済業務保証金分担金の供託所および所在地

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会の東京本部（東京都千代田区富士見二丁目2番4号）に加入し、弁済業務保証金を納付し、同協会より東京法務局（東京都千代田区九段南一丁目1番15号）に供託してあります。

2.4. 金銭の貸借に関する事項

幹旋の有無	幹旋金融機関	借入申込額	金利	借入期間
有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/>	(予定)	万円 (予定)	(予定)	年 (予定)
	(予定)	万円 (予定)	(予定)	年 (予定)
幹旋する業者名				
金銭貸借の幹旋の内容	① 事務手数料	}	幹旋金融機関による。【添付資料9. 「諸費用概算表」参照】	
	② 保証料			
	③ その他			
金銭の貸借が成立しないときの措置	1. 指定保証機関との間で「保証委託契約」を締結して頂きます。 2. 金利については、金融情勢の変化により変更されることがあります。 3. 住宅ローンの詳細についてはご利用金融機関発行のものをご参照下さい。 ※ 「幹旋の有無」欄が 無 のものについては、お客様ご自身で借入に関する全ての手続きを行って頂きます。			
備考	19. 契約の解除に関する事項（4）融資利用の特例による解除を適用します。			

2.5. 割賦販売に係る事項

該当しません。

26. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

売主は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に定める資力確保の措置を講じます。

※土地は、瑕疵担保責任の履行に関する措置の対象外です。

(1) 措置の概要

住宅販売瑕疵担保保証金を次の通り供託します。

東京法務局 (東京都千代田区九段南一丁目1番15号)

(2) 次の場合は、瑕疵担保責任の履行が可能となる資力確保の措置を講じません。

①本物件の建設工事完了日(施工会社から売主へ本物件が引渡された日)から起算して1年経過後に本物件の売買契約を締結した場合。

②お客様が宅地建物取引業者の場合。

27. アフターサービス

本物件のアフターサービスについてはお引渡しより2年間は施工業者、お引渡しより3年目以降は売主が行います。但し、次の場合は適用を除外します。【添付資料10. 「アフターサービス規準」参照】

- (1) 材料上、施工上に起因しないもの
- (2) 外的要因によるもの
- (3) 維持管理上の問題に起因するもの
- (4) その他補修責任を売主に帰することができない場合
- (5) 第三者に譲渡された場合

アフターサービス
連絡先

「アフターサービス規準」に基づくアフターサービスの申込みは、下記へご連絡下さい。

(お引渡しより2年間)

アフターサービス委託業者 株式会社南商店 〒652-0882 神戸市兵庫区芦原通2丁目1番8号

電話 078(652)0321 平日(午前9:30~午後5:00) 休日(土日祝・年末年始・夏季)

(お引渡しより3年目以降)

大林新星和不動産株式会社 大阪支店 住宅事業部 大阪市中央区本町1-8-12(オーク堺筋本町ビル4F)

電話 06(4705)0027 FAX 06(4705)0131 平日(午前9:30~午後5:00) 休日(土日祝・年末年始・夏季)

28. クーリングオフ

(1) 買主は、次項に定める事務所等以外の場所において本契約を締結したときは、以下に掲げる場合を除き、本契約締結日から起算して8日以内に売主に書面による解除通知を発することにより、本契約を解除することができます。

なお、解除通知は書面を発したときにその効力を生ずるものとします。

- ① 本契約締結日から起算して8日間を経過したとき
- ② 買主が本物件の引渡しを受け、かつ、売買代金の全額を支払ったとき
- ③ 買主の希望により、買主の自宅または勤務する場所にて契約を締結した場合
- ④ 買主が事務所等において買受けの申込をし、事務所等以外の場所において本契約を締結した場合

(2) 前項に定める事務所等は、以下のとおりとします。

- ① 売主、売主の媒介人の本店、支店および営業所
- ② 前号の事務所以外の場所で、売主、売主の媒介人の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所(現地案内所を含む。)

(3) 第1項により本契約が解除された場合は、売主は買主より既に受領した金員(印紙代を除く。)を遅滞なく無利息で買主に返還します。また、この場合売主は買主に損害賠償または違約金の請求をすることはできません。

29. 反社会的勢力の排除および再売買の予約

反社会的勢力の排除

- (1) 買主および売主は、それぞれの相手方に対し、次の各号の事項を確約するものとします。
- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
 - ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結および履行をするものではないこと。
 - ④ 本物件引渡し時までの間に自らまたは第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア. 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - イ. 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
- (2) 買主、売主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。
- ① 前項第1項ないし第3号の確約に反する事実が判明した場合
 - ② 前項第4項の確約に反する行為をした場合
- (3) 買主は、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約します。
- (4) 買主が前項の規定に違反した場合、売主は何らの催告を要せず、本契約を解除することができます。
- (5) 本条第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除されたものは、その相手方に対し、違約金として売買代金の20%相当額を支払う。ただし、その相手方において上記違約金の額を超える損害が発生したときには、解除されたものは、その損害を賠償しなければなりません。
- (6) 第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除されたものは、解除により生じる損害について、その相手方に対し、一切の請求を行いません。
- (7) 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定により本契約を解除するときは、買主は売主に対して、第5項の違約金に加え、売買代金の80%相当額の違約金を制裁金として支払うものとします。ただし、買主が宅地建物取引業者でない場合は、この限りではありません。

再売買の予約

買主が反社会的勢力の排除条項第3項の規定に違反した場合において、売主が買主に対して、下記(1)の金額から(2)の金額を控除した金額を売買代金として本物件を買受けることを書面にして申し入れたとき、売主を譲受人、買主を譲渡人として本物件の売買(以下当該売買を「再売買」という。)に関する契約が成立します。この場合、買主は売買代金全額の受領と引き換えに、売主に対して完全な本物件を移転し、本物件を第三者の占有のない状態で引き渡さなければなりません。

- (1) 売主が指定する中立的な第三者である不動産鑑定士による再売買時の本物件の鑑定評価額
- (2) 再売買のために売主が負担する費用(登記費用、裁判費用、弁護士費用、前号の鑑定費用、本物件引渡し時の原状に回復する費用等)

30. 売買契約書について

売買契約の詳細については、本物件売買契約書の各条項をご参照下さい。【添付資料2. 「売買契約書」参照】

3 1. 領収証の発行について

買主が売買代金の全部または一部（手付金を含む。）ならびに売買物件取得にかかる諸費用について、売主の銀行口座へのお振込みの方法により支払ったときは、売主は買主に対して領収証を発行しないものとします。

3 2. 都市計画道路について

- ・本物件には都市計画道路(別添図面明示部分約138.48㎡)「真上安満線 計画決定時期：昭和44年4月24日」が計画決定しており、都市計画法第53・54条に基づき次のとおり建築制限があります。なお、道路が整備された場合には騒音・振動等が生じることがありますので、あらかじめご承知おき下さい。
- ・本物件の西側に位置する都市計画道路「真上安満線 計画決定時期：昭和44年4月24日」ですが、将来において計画が実行された場合は、行政より土地収用法に基づき敷地の一部が道路に供され、将来残余の敷地面積にて改装、再建築する際には現在と同規模面積の建物が建てられない場合があります。
- ・建築物を建築する場合は、原則として都道府県知事の許可が必要となります。
- ・前号の建築物は階数が2以下でかつ地階を有しないもので、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であり、かつ容易に移転し、または除却することができるものであるときに限り許可されます。また、都市計画に適合した建築物でなければなりません。

計画決定期日：昭和44年4月24日

計画道路名称：都市計画道路「真上安満線」

計画道路幅員：12m～22m

3.3. その他事項

- (1) 本物件を含む全11区画の分譲地（以下「本分譲地」という。）において、都市計画の変更および行政上の措置、並びに売主都合により現在の区画形質および全体の事業計画・土地利用計画等の内容が将来変更される場合があることを予めご了承下さい。また、本物件の周辺土地、建物は第三者の所有であり、重要事項説明書作成日現在の周辺環境（日影、採光、眺望、通風、電波障害等）・施設や交通利便性は将来変化することがあります。また、将来周辺に建物が建築又は増改築される可能性があることを予めご了承下さい。
- (2) 本物件内や周囲に設置された街灯、各種標識、その他付属物は移設や撤去はできません。また、新たに新設される場合もあります。
- (3) 本分譲地に建物を建築するにあたり、地盤調査を行っております。必要に応じて一部の住戸において地盤改良を施しております。
- (4) 本物件の隣接地に降った雨の一部が、本物件に流入する場合があります。また、敷地内に降った雨が敷地内に溜まる場合があります。
- (5) 駐車スペースは、車種によっては収容できない場合がございます。
- (6) 各住戸の仕上げ（玄関扉・玄関タイル・フローリング・クロス・建具・天板・面材・ペンキ塗装部等）は天然部材の使用及び人的施工上、模様や仕上げが均一でなく、多少のキズや色合いの不均等が生じる場合があります。また、経年劣化により将来的に色合い等が変化する場合がございます。
- (7) モデルハウス設営した住戸と標準仕様の住戸との違いについて
モデルハウスには装飾、展示用説明のため分譲価格に含まれていない家具・照明・エアコン・カーテン・調度品・造作等、有償オプション商品が含まれておりますので、標準仕様としている建物の仕様と違いがあります。
- (8) 売主が植樹しております植栽・樹木等は、成長の過程で隣地に越境する可能性があります。また、植栽・樹木等は、維持管理を怠ると根が腐ることや枯れることがありますので、本物件引渡し以降は、買主にて維持管理及び隣地との調整をお願い致します。
- (9) 外部設置のフェンスは隣地境界を目的に設置するものです。防護柵や手すり等の目的として設置しておりません。
- (10) 土砂の流出・樹木の害虫・落葉・周辺道路への違法駐車等により地域住民や、他の入居者へ迷惑をかけないようお願い致します。また、落葉等により桶・側溝等が詰まり、本物件建物に雨水が漏水する可能性がありますので、日々の点検・清掃をお願いします。
- (11) 天候不順等、売主の責めに帰すことができない事由、又は売主の予見し得ない事由により引渡し日が遅延する場合は、引渡し日を改めて通知致します事を、予めご了承頂きます。
- (12) 本物件は、オール電化システムを採用しているため、ガスの供給施設はありません。
 - ① ガスストーブ・ガス炊飯器等ガスを燃料とする器具は使用できません。
 - ② キッチンの調理器はIHヒーター・ラジエントヒーターを採用しています。
 - ③ IHヒーターを使用する際は、鍋・釜等は、IHヒーター対応の器具をご使用ください。
 - ④ 設備稼動により、騒音・熱等が発生する場合があります。
 - ⑤ 売買物件にはエコキュート及びヒートポンプユニットがあらかじめ設置されております。住戸ごとに設置箇所が異なりますので、あらかじめ付属書類の設計図書等でご確認ください。
 - ⑥ 気温が氷点下になるときは、水道管・給湯器の凍結防止にご注意ください。給湯器には凍結防止機能が付いておりますので、給湯器本体のコンセントは抜かず主電源はONにしておいてください。
- (13) 水道の利用にあたっては、必要な手続きを高槻市水道局にて買主ご自身にて行って下さい。
- (14) 電話の新設、移設については買主ご自身で直接お申度頂きますが、お申込から設置まで期日を要する場合があります。
- (15) エアコン・カーテン設置について
本物件建物には一部を除いてエアコンスリーブ・カーテンレールは施工されていません。

- (16) 建替、改築等の際には、建物の構造・プラン等、建築工事前の地盤調査の結果により基礎補強や地盤改良工事等が必要になる場合があります。この場合に要する費用は買主負担となります。
- 引渡し後に工作物等を設置する場合は、ご自身の敷地外へはみ出さないように注意して下さい。
- (17) 本物件建物のシックハウス対策については、以下の点についてご確認下さい。
- ①機械式換気設備に必要有効換気量が建築基準法により定められており、本物件建物には、トイレ・洗面脱衣所等に24時間換気設備を設置しています。
 - ②国土交通省より、入居後のシックハウス対策を行うにあたって、以下のような生活上のチェックポイントが示されています。
 - ア) 24時間換気システムのスイッチは切らずに常に運転するようにすること
 - イ) 新築当初は、室内の化学物質の飛散が多いので、換気や通風を充分に行うように心がけること
 - ウ) 特に夏は室内の化学物質の飛散が増えるので、室内が著しく高温多湿となる場合（温度28℃、相対湿度50%超目安）には窓を閉めきらないようにすること
 - エ) 換気設備は、フィルターの清掃など定期的に維持管理すること
 - オ) 新しい家具・カーテン・ワックス類・防虫剤・芳香剤・消臭剤・洗剤・化粧品・香水・整髪料・喫煙・開放型ストーブ等が化学物質の発生源となることがあるため、これらのものをなるべく減らすように心がけること
- (18) 消費税および地方消費税について
- 売買代金には建物にかかる消費税相当額が含まれています。また、売買代金以外に授受される金銭等に該当する諸費用等についても別途消費税相当額を負担していただく場合があります。尚、引渡し日までに消費税等の税率変更に伴い、売買代金、その他諸費用等について提示させていただいた金額に変更が生じることに買主は承諾するものとします。
- (19) 買主が売主の提携ローンおよび公的融資等を利用する場合、買主は、売主が買主に代わって代理受領することを承認し、売主は提携ローンおよび公的融資等を代理受領したときは何らの手続きを要せず、売買代金の一部に充当します。
- (20) 個人情報の利用について
- ①本契約締結にあたり買主が提供する個人情報について、売主および売主代理人は買主の承諾を得ずに本契約履行に関する目的以外に利用してはならないものとします。
 - ②買主は売主および売主代理人に提供した個人情報については、「プラネシーン高槻別所中の町」の売買契約およびそれに関連する手続に際し、協力会社（金融機関・司法書士・引越会社・オプション工事業者・施行者・損害保険会社・アフターサービス委託会社等）へ買主の個人情報を提供する必要がある場合、簡易迅速な手続きの為、買主に代わって売主および売主代理人が協力会社等へ買主の個人情報を提供することについて、買主はあらかじめ同意するものとしたします。
- (21) 本物件に関する所有権移転登記等の登記申請手続きは、売主指定の司法書士および土地家屋調査士が行うことに同意して頂きます。
- (22) 犯罪による収益移転防止に関する法律について
- 買主は、本契約締結に際し、犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づき、売主が行う本人確認について、予め同意し協力するものとします。

(23) 法令の改正および行政指導等について

法令および行政指導に基づく各種制限は、重要事項説明時点におけるものであり、将来、法令の改正・行政指導の解釈変更等により、本物件の利用等に関する制限が付加または緩和されることがあります。

(24) 第三者への承継について

何らかの事由により本物件を第三者に譲渡する場合および賃貸借等をする場合は、譲受人および賃貸借人等に本重要事項の内容について継承していただきます。

3 4. 本分譲地に係る事項

(1) ご承認事項について

- ①販売活動のため、本分譲地内を購入希望者および販売担当者等の往来があること。
- ②本物件の内観・外観写真・街並み写真等を今後の販売活動（広告物・WEB等）に無償使用させて頂く場合がある。
また、引渡しの前までは販売活動のため、ご契約物件に立入る場合があること。

(2) 道路内に敷設されている水道本管および本物件への分岐する引込管（本管取出口から敷地境界まで）、量水器は高槻市の所有・管理物であり、敷地境界（量水器は含まず。）から建物までは、買主の所有・管理物となります。

(3) 道路内に敷設されている汚水本管および、本管より本物件への分岐する引込管の本管取出口までは、高槻市の所有管理物であり、敷地境界から建物までは買主の所有・管理物となります。

(4) 本物件の雨水排水管、雨水桝および汚水桝は、買主の所有・管理となります。

(5) 本物件の境界石および境界プレート等の位置は本契約締結時交付の地積測量図記載のとおりですが、当該境界石等の移動は一切できません。外構工事の際やむを得ず一時的に移動する場合や境界石にずれや破損等が生じた場合は、事前に関係する全ての隣地所有者と協議のうえ、地積測量図のとおり復元して頂きます。

(6) 本分譲地において、西側に位置する府道79号線（主要地方道伏見柳谷高槻線）付近の敷地については、交通の状況により、交通騒音・振動等が発生する場合があります。

(7) 本分譲地において、西側に位置する都市計画道路「真上安満線 計画決定時期：昭和44年4月24日」が将来において計画が実行され場合は、道路幅員が拡張され交通状況が大幅に変化し、交通騒音・振動等が発生する場合があります。

(8) 本分譲地北側約20m先には高槻市立磐手小学校があるため運動や通学・授業等による人声、マイクの音、運動会等のイベントの開催による音楽等・振動等が生じる場合があること。また、強風時にはグラウンドの砂埃等が飛散する場合があること。

(9) 土壌汚染関連の法令制限について

2024年4月1日時点においては、本分譲地は土壌汚染対策法（2002年法律第53号）第6号に規定する要措置区域または第11条に規定する形質変更時要届出区域に指定されていません。

(10) 自治会加入について

本物件の居住者は、相互の親睦を図り、より良い生活環境の維持、改善および地域の福祉活動を目的とした自治会を形成しており入会の要請があります。（2024年10月1日現在：別所自治会）

自治会費については、現在1戸当たり月額200円（年2回徴収）となっております。詳細は自治会に確認してください。

(11) 生活ごみについて

- ①生活ごみについては高槻市が発行するごみ収集カレンダー・ごみの分別・出し方に従い、ゴミ置場に出してください。
- ②ゴミ置場については、高槻市・自治会等が定めるルールに従って当番制（本分譲地11区画）で行い、維持管理・清掃し美しい街づくりに協力することを基本に他の入居者の迷惑にならないようお願いします。
- ③ごみ出し等に関するトラブルについては、入居者間で解決を図ること。
- ④引越し時に生じたごみについては、買主にて自己処理するか、高槻市又は一般廃棄処理業者に委託して処理して下さい。

※ごみ収集の詳細については、高槻市清掃業務課 072-669-1153 にお問合せをお願いします。

(12) ホームセキュリティについて

本物件の建物は、株式会社オプテージ（以下「オプテージ」という。）のホームセキュリティシステムを標準仕様としています。標準仕様となる機器類および利用料金については、オプテージ発行の付属書類をご確認ください。

また、ホームセキュリティサービス（以下「本サービス」という。）の開始には原則インターネット回線が必要となります。本物件の入居者は、オプテージとの契約（1年契約）の上、本サービスをご利用いただけます。なお、利用料金は本サービスを開始した日の属する月を1ヶ月目とし、6ヶ月目までは無料、7ヵ月目以降は有料となります。

（月額費用については月額2,900円（消費税別途）となります。〔2024年9月現在〕）

オプテージとの契約期間はご利用開始から1年間です。契約を終了される場合は、契約期間の満了日の2ヵ月前までに文書にて申し出が必要です。申し出がない場合は自動的に1年間契約が延長されます。以降同様です。

機器配線類は入居者の所有に属しますのでオプテージとの契約を解除される場合又は、本サービスを利用しない場合等により機器配線類を撤去する場合は、入居者の責任と負担で行っていただくこととなります。

(13) 電柱等について

道路一部に電柱・支柱・支線・街灯がされています。これらは移設することができません。また、電線・電話線等の一部が本物件上空を通過する場合があります。

(14) 太陽光発電システムについて

- ① 売買物件は、太陽光発電システムを採用しておりますが、10年固定買取制度の「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」については、「発電事業主（買主）」と「経済産業省（資源エネルギー庁）」において取り交される制度となります。
- 買主にて「再エネ特措法に基づく再生可能エネルギー発電事業計画」の認定申請を行います。
- 関西電力及び資源エネルギー庁の本年度の申請期限は、終了しており本物件は、2025年度の申請となります。
- 認定終了までは、太陽光発電システムの稼働はできません。
- 売買物件引渡し後に、株式会社コトネットエンジニアリング(代行申請会社)が、買主より下記書類の提出をいただき申請手続きを代行致します。
- 下記書類等に加え、他の書類等の提出が必要となった場合は、売主及び代行申請会社の指示に従うものとします。

（必要書類）

- 1) 事前記入シート【買主さまにて電気のご契約がある状態にて】
- 2) 建物の登記簿謄本【発効後3か月以内 買主さま名義変更後のもの】
- 3) 印鑑証明書【発効後3か月以内 買主さま新住所変更後のもの】
- 4) 委任状(ご実印捺印)
- 5) 屋根の無償使用の同意書【共有にて購入されている場合必要】

※本件に関するご確認・ご質問等は、経済産業省（資源エネルギー庁）0570-057-333 にお問い合わせください。